

Årsredovisning
för
BRF Duvan 3 och 4
722000-0439
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Duvan 3 och 4 intygar att resultat- och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 31 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Åtvidaberg 2026-05-31



Mohamud Hassan Abdi

Årsredovisning för
BRF Duvan 3 och 4
722000-0439

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Duvan 3 och 4, 722000-0439, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 2 967 000kr och fastighetens 2 byggnader blev klara 1951.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Trygg Hansa motsvarande fullvärde.

Total lägenhetsyta utgör 556 kvm och antalet lägenheter är 8 st.
Föreningen har sitt säte i Åtvidaberg.

Styrelsen

Styrelsen består av:

Ludwig Södergren	Ordförande
Erik Wärm	Kassör
Mohamud Abdi	Sekreterare

Fastigheter och underhåll

Föreningen äger Duvan 3 m.fl med adress N Utsiktsgatan 7 samt Bergsgatan 20, med en bostadsyta på 556 kvm fördelat på 8st lägenheter.

Tidigare större underhållsarbeten är:

Stambyte med följdåtgärder i toalett- och badrum (1999)
Fönsterbyte (2008)
Takbyte, inkl papp, läkt och pannor
Installation bergvärme

Underhållsplan är under uppförande för föreningen.

Kassaflödesanalys

Bifogas i separat bilaga 1

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	399 834	397 049	404 963	402 468
Resultat efter finansiella poster	83 935	73 222	110 423	-268 855
Soliditet, %	75	72	71	68
Årsavgift/kvm	719	714	714	714
Skuldsättning/kvm	693	715	738	761
Sparande/kvm	209	190	257	-425
Räntekänslighet %	1	1	1	1
Energikostnad/kvm	301	306	293	326

Skuldsättning /total kvm	577	595	614	633
--------------------------	-----	-----	-----	-----

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	144 318	28 693	983 238	73 222
Utdelning			73 222	-73 222
Årets resultat				83 935
Vid årets slut	144 318	28 693	1 056 460	83 935

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 140 396, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	1 140 396
Summa	1 140 396

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	399 834	397 049
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		399 834	397 049
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-268 266	-278 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 594	-32 594
Summa rörelsekostnader		-300 860	-311 152
Rörelseresultat		98 974	85 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 705	14 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 744	-27 313
Summa finansiella poster		-15 039	-12 675
Resultat efter finansiella poster		83 935	73 222
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		83 935	73 222
Skatter			
Årets resultat		83 935	73 222

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	833 733	866 327
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		833 733	866 327
Summa anläggningstillgångar		833 733	866 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 947	733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 367	14 296
Summa kortfristiga fordringar		24 314	15 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		889 516	823 837
Summa kassa och bank		889 516	823 837
Summa omsättningstillgångar		913 830	838 866
SUMMA TILLGÅNGAR		1 747 563	1 705 193

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		1 229 472	1 156 249
Årets resultat		83 935	73 222
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 313 407	1 229 471
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	372 650	385 250
Summa långfristiga skulder		372 650	385 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		20 209	25 251
Leverantörsskulder		3 250	28 942
Skatteskulder		420	27
Övriga skulder		12 600	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 027	23 652
Summa kortfristiga skulder		61 506	90 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 747 563	1 705 193

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvadratmeter

Månadsavgift av medlemmarna som på året blir årsavgift beräknat per kvadratmeter i föreningen.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens skulder som avser fastighetslån divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

En skuldsättning på 5000 kronor per kvm eller mindre betecknas som låg, medan en på mer än 10 000 kronor per kvm är hög och en på mer än 15 000 kronor per kvm mycket hög.

Sparande per kvadratmeter

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvm.

Räntekänslighet

1% av föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens årsavgifter.

Visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en ränteökning på 1%.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten, divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Avgifter BRF	399 834	397 049
Summa	399 834	397 049

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löpande underhåll	8 195	16 748
El för belysning	105 108	113 394
Vatten & avlopp	62 613	57 197
Renhållning	29 293	27 916
Fastighetsskatt	8 901	8 418
Fastighetsförsäkring	19 138	18 578
Förbrukningsmaterial		12 780
Redovisningstjänster	31 936	21 142
Bankkostnad	262	262
Övriga kostnader	2 820	2 123
Summa	268 266	278 558

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 629 915	1 629 915
	1 629 915	1 629 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-763 588	-730 994
-Årets avskrivning enligt plan	-32 594	-32 594
	-796 182	-763 588
Redovisat värde vid årets slut	833 733	866 327

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	322 250	334 850
	322 250	334 850

Underskrifter

Åtvidaberg 2026-04- 27


Ludwig Södergren


Erik Wörn


Mohamud Hassan Abdi

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2026


Yuliia Dushyna

Analys av kassaflöde

Företag: BRF Duvan

Period: 2025

Försäljningsintäkter	+	399 834
Övriga intäkter	+	0
Summa intäkter	=	399 834
Material och varor	-	-8 195
Externa kostnader	-	-260 071
Personalkostnader	-	0
Ränteintäkter	+	6 705
Räntekostnader	-	-21 744
Extraordinära intäkter	+	0
Extraordinära kostnader	-	0
Skatt	-	0

Likviditet från resultatet = 116 529

	IB	-	UB		
Varulager	0		0	=	0
Kundfordringar	0		0	=	0
Övriga kortfrist fordr	15 029		24 314	=	-9 285
	UB	-	IB		
Leverantörsskulder	3 250		28 942	=	-25 692
Övr kortfrist skulder	58 256		61 529	=	-3 274

Likviditet från rörelsekapitalet = -38 250

Ackum likviditet från rörelsen = 78 279

	IB	-	UB	-	Avskr	
Nettoinvesteringar	866 327		833 733		32 594	= 0
	UB	-	IB			
Nettoförändring lån	372 650		385 250			= -12 600
	UB	-	IB	-	Res	
Nettoförändring ägare	1 313 407		1 229 472		83 935	= 0

Likviditet från investeringar och lån = -12 600

Ackum likviditetsförändring = 65 679

	IB	+	Förändr		
UB likvida medel	823 837		65 679	=	889 516
	Limit	-	Saldo		
Beviljad checkkredit	0		0	=	0
Totalt disponibla likvida medel				=	889 516

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Duvan 3 och 4

Organisationsnummer: 722000-0439

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Duvan 3 och 4** avseende räkenskapsåret **2025-01-01 – 2025-12-31**.

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens räkenskaper och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning.

Granskningen har utförts i enlighet med god sed vid lekmannarevision. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen i syfte att i rimlig omfattning försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att styrelsens förvaltning har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag anser att min granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åtvidaberg 2026-04-27

Yuliia Dushyna
Lekmannarevisor